



# GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

Association des Copropriétaires - ACP « Résidence Park »  
BCE 0665.536.596

Boulevard Brand Whitlock, 8

1150 Woluwe-Saint-Lambert *Pierre*

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 Juin 2021

L'an deux mille vingt et un, le 27 Mai les copropriétaires de la résidence PARK sont invités à la séance question/réponse dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2021. Compte tenu des mesures gouvernementales, cette édition se fait par procédure écrite.

La séance est ouverte à 16h30 Luan Garcia, représentant la société Geste SPRL, assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

### 1) Vérification du quorum de présence

Les 23 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 32 forment 8062 Q/10 000 millièmes de la copropriété.

Les conditions de quorum de présence imposées par la loi sont donc atteintes et l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour tel que repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. Civ. art 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le syndic informe qu'il a repris les éventuelles observations relatives aux parties communes et émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée dans l'ordre du jour.

### 2) Constitution du bureau : désignation du président et du (des) scrutateur(s)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance. La nomination du Président se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Président de séance : **Madame RUELLE**

### 3) Approbation des comptes 2019 - 2020 et du bilan arrêté au 30/09/2020

#### a. Rapport du vérificateur aux comptes

Les décomptes de l'exercice 2020 ont été établis par GESTEA et envoyé à chaque copropriétaire.

Les comptes ont été transmis au vérificateur aux comptes, MME Balasse, en date 12/10/2020 par email. Mme Balasse recommande à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes clôturés au 30/09/2020



## b. Approbation des comptes clôturés et du bilan arrêté au 30/09/2020

L'Assemblée Générale est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de la copropriété qui s'étalent du 01/10/2019 au 30/09/2020

**Vote 1. L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes de l'exercice 2019-2020 et le bilan arrêté au 30/09/2020**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

### 4) Décharges

#### a. Décharge donnée au vérificateur aux comptes

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au vérificateur aux comptes.

**Vote 2. L'Assemblée Générale donne décharge au vérificateur aux comptes et le remercie Mme Balasse pour le travail effectué.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

#### b. Décharge donnée au conseil de copropriété

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au conseil de copropriété.

**Vote 3. L'Assemblée Générale donne décharge au conseil de copropriété et le remercie pour le travail effectué.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

#### c. Décharge donnée au syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au Syndic Gestea pour son activité jusqu'à la date de la présente Assemblée Générale.

**Vote 4. L'Assemblée Générale donne décharge au syndic et le remercie pour le travail effectué.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.



# GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

## 5) Nominations statutaires

### a. nomination du conseil de copropriété

Le syndic demande à L'Assemblée Générale si elle souhaite créer un conseil de copropriété.

Le syndic invite l'assemblée à nommer les membres du conseil de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

M<sup>lle</sup> Ruelle, mentionne vie quotidienne

**Vote 5. L'Assemblée Générale décide de nommer comme membres du conseil de copropriété :**  
**MME RUELLE, MME BALASSE, MR ET MME DUCHASTEL, Mr DE RO, MME YSEWYN**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

### b. Nomination du vérificateur aux comptes

Le syndic invite l'Assemblée à nommer un vérificateur aux comptes, tel que rendu obligatoire par l'article 577-8/2 du Code Civil.

**Vote 6. L'Assemblée Générale nomme comme vérificateur aux comptes : Madame BALASSE**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

## 6) Evaluation des contrats de fournitures régulière de la copropriété

### a. Reconduction du mandat de syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du syndic de la copropriété par la société GESTEA SPRL, société de droit belge dont le siège social est établi Rue François Desmedt, 56 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0846.809.505, représentée par Monsieur Gaëtan LEROUX, agent immobilier agréé IPI N° 507.130, en sa qualité de gérant.

**Vote 7. L'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic DE GESTEA aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.



## 7) Travaux

### a. Remplacement des chaudières

le syndic informe l'assemblée sur fait que le remplacement des chaudières devra être accompagné d'un désamiantage. (devis envoyé par email).

**Vote 8.** L'Assemblée Générale décide de faire appel GO4 Green dans le cadre du remplacement des chaudières et pour le placement d'une cogénération.  
L'assemblée opte pour l'option A, dans laquelle l'entreprise GO4GREEN propose un financement à hauteur de 63.280.00€.  
L'assemblée décide que le remplacement et l'entretien des futures chaudières, sera effectué par la compagnie AUDECO.  
Ce vote est acquis à La majorité de 6609Q des copropriétaires présents et représentés.

Votes pour Novem Expert : DE CAEVEL 735Q ; CLAUX-BARBAUX 339Q

Absentions : Du CHASTEL 379Q

### b. Antennes téléphoniques

Le syndic invite la copropriété à se prononcer sur l'offre de « Telenet » pour le placement des antennes 5g sur la toiture :

**Vote 9.** L'Assemblée Générale décide de mandater le syndic et Mme Pegorer pour négocier le contrat TELENET qui semble désavantageux pour la copropriété.  
L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété et Mme Pegorer afin de signer accord sur l'offre de TELENET, si le contrat de location est amélioré.  
Points de négociation : Prévoir une indexation annuelle ; Possibilité de mise de fin au contrat bilatéralement avec préavis ; Suppression de la clause « irrévocable après signature » ; Mentionner le respect du ROI par les technicien ; Négociation des mensualités.  
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.



## c. Cheminée en toiture

Le syndic informe l'assemblée que pour des raisons techniques, l'une des cheminée se trouvant sur la toiture doit être rabaissée de 70cm si le projet d'installation d'antennes 5g par « Telenet » est approuvé.

**Vote 10.** *L'Assemblée Générale décide de donner accord sur les travaux en toiture, si le contrat est revu avec les nouvelles exigences.  
L'assemblée Mandate le conseil de copropriété pour manquer accord avec ce point suite à la négociation du contrat de location.  
Ce vote est acquis à la majorité de 7610 Q des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : SCHREYERS 420Q

Absentions : LECOQ 32Q

## 8) Ascenseur

Le syndic informe l'assemblée que suite au dernier rapport périodique, l'ascensoriste en charge de l'entretien a été informé correctement des remarques à lever.

*Pas de vote – Point informatif – Légal*

## 9) Finance de la copropriété

### a. Dépenses courantes : validation budget 2020-2021

Le syndic donne une explication par rapport au budget prévisionnel. Celui-ci explique que le budget a été calculé sur base de l'augmentation des prix à la consommation et des factures reçues sur l'exercice 2019-2020

L'Assemblée Générale décide d'approuver ce budget et demande au Syndic d'annexer ce budget au présent procès-verbal.

**Vote 11.** *L'Assemblée Générale décide de valider un budget de 72.400.00€ pour l'exercice 2020-2021.  
Ce vote est acquis à la majorité des 7851 Q des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : LECOQ 32Q ; HOMBROUCK 179 Q



## b. Fixation du fonds de roulement

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de roulement s'élevait au 30/09/2020 à 27.500.00€

**Vote 12.** *L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement de 27.500.00€ pour 2020-2021*

*Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contraires : néant.

Absentions : néant.

## c. Fixation du fonds de réserve

Le syndic informe l'assemblée que actuellement le fonds de réserve s'élève à 56.473.69€ et est alimenté trimestriellement de 10.000.00€

**Vote 13.** *L'Assemblée Générale décide de maintenir l'appel de 10.000.00€ pour le T3 exercice 2020-2021 et après décide d'arrêter les appels.*

*Ce vote est acquis à la majorité de 7674 Q des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contraires : DELPHIN - SCHUBERT 388Q

Absentions : Néant

## d. Financement des travaux

L'assemblée est appelée à statuer sur l'utilisation du fond de réserve actuel de 56.473.69€ dans le cadre du remplacement des chaudières.

**Vote 14.** *L'Assemblée décide d'utiliser l'entièreté des fonds dans le cadre du remplacement des chaudières de la résidence.*

*Ce vote est acquis à la majorité de 7883 Q des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contraires : Néant

Absentions : HOMBROUCK 179Q



# GESTE

Rethink & Resolve Real Estate

## 10) Points ajoutés à l'ordre du jour par un copropriétaire/occupant / Syndic

### a. Par le conseil de copropriété

#### 1) Mise en peinture du RDC

Pas de devis a présenter

**Vote 15.** *L'Assemblée décide de mandater le CDC pour l'approbation du devis en respectant l'harmonie actuelle et pour un montant maximum de 2.000.00€. Ce vote est sous réserve d'acceptation du remplacement des chaudières afin d'éviter des dégâts dans le hall et dans le rdc. Ce vote est acquis à la majorité de 7883 Q des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : SCHREYERS 420Q

Absentions : Néant

### b. Par Madame De Meester

#### 1) Offres pour l'entretien des parties communes

**Vote 16.** *L'Assemblée décide de maintenir « Promaster » pour l'entretien des communs jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ce vote est acquis à la majorité de 7642 Q des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : Néant

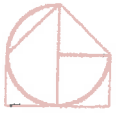
Absentions : SCHREYERS 420Q

**Vote 17.**

#### 2) Diminuer ou annuler l'appel de fonds de réserve

**Vote 18.** *PAS DE VOTE*





# GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

## 11) Points d'information

### a. **Transmission du Procès-Verbal d'Assemblée Générale**

Le présent Procès-Verbal sera transmis par mail à l'ensemble des copropriétaires. Les bulletins de vote seront envoyés au syndic par email : [syndic@geste.be](mailto:syndic@geste.be) et [lg@geste.be](mailto:lg@geste.be) ou par courrier à l'adresse : ACP Résidence PARK C/O GesteA – Avenue Louise 331, bte 6 – 1050 Bruxelles, pour **le 22.06.2021 à 23h59 au plus tard.**

Sans retour de votre part, endéans les délais, votre bulletin de vote ne sera pas comptabilisé.

En date du 16.05.2021 le syndic s'engage à relancer les copropriétaires défaillants au moins 3X et à transmettre un rapport sur le retour des votes au CDC chaque lundi.

### b. **Mode de convocation**

Le Syndic informe les copropriétaires que conformément à l'article 577-6 §3 du Code Civil, il leur est possible de demander au Syndic de les convoquer, aux Assemblées Générales par courrier simple et ou mail.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h20.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.Civ. art 577-9 § 1).

Bruxelles, le 27 avril 2021

Les copropriétaires,

Pour GesteA SPRL,  
Luan Garcia.

**GESTE A SPRL**

Avenue Louise, 331 1050 Bruxelles  
02 719 09 90 | [info@geste.be](mailto:info@geste.be)  
IPI 507 130 | BE 0846.809.505

Paraphe